

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2025/DS-ST

Ngày: 12-6-2025

V/v: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đại

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Trương và bà Phạm Thị Liễu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Đức Tài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Huỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 266/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số A đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ E, Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1986 và chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1991

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Tất D1, sinh năm 1997; địa chỉ: Số H, Quốc lộ B, tổ E, khu H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Thanh T3, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khu I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2021, vợ chồng anh T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thành C - sinh năm 1946 và bà Trương Thị Tuyết M - sinh năm 1949 (cùng cư trú tại ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai) thửa đất số 245, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã P, huyện T tỉnh Đồng Nai thông qua sự giới thiệu của bà Phạm Thị Thanh T3 - sinh năm 1951. Sau khi đã xem xét đầy đủ các thủ tục pháp lý và được gặp chính chủ của thửa đất nêu trên các bên đã thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 căn nhà cấp 04 (chiều ngang 4m x chiều dài 8m), mái lợp tôn; khoảng 350 cây sầu riêng (07 năm tuổi và 03 năm tuổi); khoảng 100 cây măng cụt khoảng 05 năm tuổi; 100 cây chôm chôm khoảng 05 năm tuổi và hệ thống tưới tiêu tự động.

Sau khi làm các thủ tục pháp lý về việc chuyển nhượng xong thì vợ chồng anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 309347 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/10/2021. Vì ở xa không tiện chăm sóc vườn cây ăn trái trên nên có nhờ bà T3 (là bạn làm ăn) trông nom hộ, trong quá trình trông nom vườn cây ăn trái thì bà T3 có thu hoa lợi trên đất (cây ăn trái: sầu riêng, măng cụt, chôm chôm) và tự nguyện đề xuất gửi cho vợ chồng anh T một phần hoa lợi nhưng chỉ gửi được 01 năm, năm 2022 đến nay thì chưa thấy gửi. Bà T3 có nói là bà không trực tiếp chăm sóc vườn cây ăn trái đó mà nhờ hai người em là anh T2 và chị N làm dùm, khi nào vợ chồng anh T có nhu cầu cho thuê hay canh tác thì báo chị ấy sẽ giao vườn lại. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay vợ chồng anh T có lên thăm vườn vài lần, những lần lên thăm vườn có gặp vợ chồng anh T2 và chị N đang chăm sóc vườn cây ăn trái. Đến tháng 7/2023, khi kết thúc mùa vụ sầu riêng vợ chồng anh T có quay lại thăm vườn và dự định tìm người cho thuê dài hạn thì được biết anh T2 và chị N đã ký hợp đồng thuê đất với bà T3 trong thời hạn 5 năm. Rất bất ngờ vì vợ chồng anh T không hề được anh T2, chị N hay bà T3 trao đổi về vấn đề này. Vợ chồng anh T cũng chưa từng có thỏa thuận hay ký hợp đồng cho thuê đối với ai ngay cả đối với bà T3, anh T2 và chị N. Vợ chồng anh T có liên hệ với bà T3 nhưng không liên lạc được nên có liên hệ trực tiếp với vợ chồng anh T2, chị N để giải thích về sự việc trên và yêu cầu trả lại tài sản nhưng anh T2 và chị N không đồng ý.

Vì vậy, nay vợ chồng anh T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phú giải quyết buộc anh Nguyễn Văn T2 và chị Nguyễn Thị Kim N trả lại cho vợ chồng anh T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã P (Đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 309347 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/10/2021). Về chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Đối với nguồn gốc thửa đất số thửa 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai trước đây của ông Phạm Thành C, bà Trương Thị Tuyết M sau

đó ông C, bà M chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Thanh T3, sinh năm 1951, địa chỉ: Số A, ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Vào tháng 4/2021 vợ chồng anh T2, chị N có gặp bà T3 để thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà T3 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà M với tổng diện tích hơn 40.000m², trong đó có thửa đất số 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích 22174m², địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai, với giá thuê là 600.000.000 đồng/01năm, bà T3 cũng nêu điều kiện là thuê bao nhiêu năm thì phải trả hết tiền thuê đất một lần, vợ anh T2, chị N thuê đất 05 năm nên đã giao cho bà T3 số tiền 3.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thuê đất với bà T3 xong thì anh T2, chị N không biết lý do vì sao giữa ông C, bà M không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T3 theo quy định của pháp luật.

Đến cuối năm 2021 thì anh T2, chị N mới được biết thửa đất nêu trên mà anh T2, chị N đã ký hợp đồng thuê đất của bà T3 đã được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị T1 và anh T, chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian đầu thì anh T, chị T1 cũng không có ý kiến gì về việc anh T2, chị N đang canh tác và thuê đất trên đất mà anh T, chị T1 đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Nhưng đến khoảng tháng 12 năm 2023 thì có người cho rằng đại diện của anh T, chị T1 cho rằng đất này của anh T, chị T1 và yêu cầu vợ chồng anh T2, chị N phải trả lại cho anh T, chị T1 quyền sử dụng đất diện tích 22174m² thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai, đứng tên quyền sử dụng đất của anh T, chị T1.

Khi anh T, chị T1 yêu cầu trả lại đất vì lý do phần đất nêu trên anh T2, chị N đang hợp đồng thuê với bà T3 và đang mùa vụ thu hoạch trái cây nên anh T2, chị N không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho anh T, chị T1.

Từ tháng 6/2024 vợ chồng anh T2, chị N cũng không canh tác trên quyền sử dụng đất diện tích 22174m² thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai, vợ chồng anh T2, chị N đã trả lại và bàn giao quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng anh T, chị T1.

Nay anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị T1 yêu cầu vợ anh T2, chị N phải trả lại cho anh T, chị T1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 309347 ngày 20/10/2021 cho Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị T1 thì hiện nay vợ anh T2, chị N đã trả lại đất cho anh T, chị T1 và không còn canh tác đất của anh T, chị T1 nữa vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng mà anh T, chị T1 đã nộp thì anh T2, chị N không đồng ý chịu vì đối với quyền sử dụng đất nêu trên anh T2, chị N đã trả cho anh T, chị T1.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đại diện

theo ủy quyền của Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị T1 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N.

- Buộc anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N trả lại cho anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị T1 quyền sử dụng đất diện tích 22174m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 309347 ngày 20/10/2021 cho anh T, chị T1 (Kèm theo đó là Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 833/2024 ngày 12/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4 xác lập) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N phải trả lại cho anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị T1 số tiền chi phí tố tụng đã nộp là 70.000.000 đồng.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh T, chị T1 khởi kiện yêu cầu anh T2, chị N trả lại quyền sử dụng đất do chiếm hữu trái phép. Mặt khác anh T2, chị N đang cư trú tại huyện T, tỉnh Đồng Nai và thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

[1.2]. Về tư cách tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện anh T, chị T1 khởi kiện anh T2, chị N. Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì xác định anh T, chị T1 là nguyên đơn; anh T2, chị N là bị đơn; bà Phạm Thị Thanh T3 là người ký hợp đồng thuê đất với anh T2 nên xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3]. Đối với ông Phạm Thành C, bà Trương Thị Tuyết M thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị T1 đúng quy định pháp luật, các bên có đơn đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng vì không có liên quan đến việc tranh chấp các bên, Tòa án đã làm rõ tư cách nên không đưa vào tham

gia tố tụng; đối với bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Q là người ký hợp đồng thuê đất với bà T3 nhưng không trực tiếp canh tác sử dụng đất đã thuê vì không có liên quan đến việc tranh chấp các bên, xét thấy không liên quan nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng.

[1.4]. Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự và Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[1.5]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Căn cứ khoản 1 khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập: Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã P (Đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 309347 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/10/2021.

Xét thấy:

[3.1]. Về nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 39, bản đồ địa chính xã P là của ông Phạm Thành C, bà Trương Thị Tuyết M canh tác, sử dụng đến ngày 06/10/2021 ông C, bà M đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị T1.

[3.2]. Xét tính hợp pháp trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Qua hồ sơ thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện T4 thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thành C, bà Trương Thị Tuyết M và anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 98, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GD ngày 06/10/2021 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai tuân thủ về mặt hình thức và nội dung, hợp đồng được giao kết trên cơ sở tự nguyện và hợp pháp, hiện ông C, bà M và anh T, chị T1 cũng không có tranh chấp và ý kiến về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các bên là có căn cứ. Anh T, chị T1 làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 309347 ngày 20/10/2021 cho anh T, chị T1 là đúng quy định pháp luật. Anh T, chị T1 là người sử dụng đất và các tài sản trên đất hợp pháp được pháp luật công nhận và bảo vệ.

[3.3]. Anh T2, bà H, anh Q là người ký hợp đồng thuê đất của bà Phạm Thị Thanh T3 với tổng diện tích hơn 40.000m², trong đó có thửa đất số 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích 22174m². Tuy nhiên, tại thời điểm thuê đất thì bà T3 không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nêu trên nhưng anh T2, bà H, anh Q vẫn đồng ý ký hợp đồng thuê đất. Sau khi ký hợp đồng thuê đất thì anh T2, chị N là người trực tiếp canh tác đất và chăm sóc tài sản gắn liền với đất đến cuối năm 2021 thì vợ chồng anh T2 cũng biết được quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T. Đến tháng 12/2023 thì vợ chồng anh T yêu cầu vợ chồng anh T2 trả lại đất đang chiếm hữu của vợ chồng anh T nhưng vợ chồng anh T2 vẫn không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho anh T, chị T1 và cho rằng đã ký hợp đồng thuê đất với bà T3.

Việc vợ chồng anh T2 trình bày thể hiện vợ chồng anh T2 không có tài liệu chứng cứ chứng minh tính hợp pháp về nguồn gốc đất đang quản lý, chiếm dụng. Vợ chồng anh T2, chị N chỉ căn cứ vào hợp đồng thuê đất với bà T3 trong khi đó thì vợ chồng anh T2 biết quyền sử dụng đất mà vợ chồng anh T yêu cầu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T không phải của bà T3.

Theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”, nên ý kiến của vợ chồng anh T2 căn cứ vào hợp đồng thuê đất với bà T3 trong khi đó bà T3 không phải là chủ sở hữu hợp pháp là không có cơ sở chấp nhận.

Đến tháng 6/2024 thì vợ chồng anh T2 mới đồng ý trả lại đất cho vợ chồng anh T nhưng giữa các bên chưa lập biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất.

[3.3]. Do đó, xác định nguyên đơn có quyền hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bị đơn quản lý, chiếm dụng tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ pháp luật.

Căn cứ vào vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 309347 ngày 20/10/2021 cấp cho anh T, chị T1, xác định anh T, chị T1 có quyền sử dụng diện tích 22174m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Thực tế bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4 cho thấy diện tích đất mà anh T, chị T1 được quyền sử dụng hợp pháp đúng với diện tích đo vẽ thực tế, hiện nay thửa đất này không có biến động hay tranh chấp với các thửa lân cận. Ngoài ra vợ chồng anh T2, chị N không có công sức cải tạo thêm gì trên đất để tăng giá trị quyền sử dụng đất nên không phát sinh quyền nghĩa vụ.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N giao trả toàn bộ diện tích 22174m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho anh Nguyễn Minh T,

chị Nguyễn Thị T1 đã được Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 309347 ngày 20/10/2021 cho anh T, chị T1 (Kèm theo đó là Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 833/2024 ngày 12/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4 xác lập).

[3.3]. Về xử lý các tài sản trên đất:

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/111211 ngày 12/11/2024 của Công ty cổ phần T5 thể hiện kết quả giá trị tài sản trên đất là 1.008.468.750 đồng. (Trong đó: Nhà ở riêng lẻ 60m² kết cấu móng đá chẻ, cột gạch và cột bê tông, tường xây gạch, tô trát xi măng, không có trần, xà gồ sắt, nền lát gạch ceramic, cửa đi sắt, cửa sổ kính, trị giá 108.000.000 đồng; mái che 35,75m², kết cấu xà gồ, vì kèo sắt, mái tôn, nền xi măng trị giá 18.768.750 đồng; 01 giếng khoan sâu khoảng 45m trị giá 7.000.000 đồng; cây sầu riêng 1 (Trồng khoảng 14 năm – 15 năm) số lượng 500 cây trị giá 750.000.000 đồng; cây sầu riêng 2 (Trồng khoảng 03 năm) số lượng 100 cây trị giá 80.000.000 đồng; cây chôm chôm 35 cây trị giá 31.500.000 đồng; cây măng cụt 12 cây trị giá 13.200.000 đồng). Đối với các loại tài sản trên đất hiện nay nguyên đơn cho rằng là của nguyên đơn và bị đơn cũng đã đồng ý trao trả quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn và không có yêu cầu khởi kiện phản tố đối với tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải bàn giao toàn bộ tài sản trên đất cho nguyên đơn.

[4]. Đối với hợp đồng thuê đất giữa anh T2, bà H, anh Q và bà Phạm Thị Thanh T3 hiện nay anh T2, bà H, anh Q đã khởi kiện bà T3 bằng vụ án khác (Theo thông báo thụ lý vụ án số 165/2023/TB-TLVA ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai). Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của các bên trong vụ án này.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, lệ phí thu thập hồ sơ, định giá tài sản là 70.000.000 đồng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, lệ phí thu thập hồ sơ: 5.000.000 đồng, thẩm định giá tài sản: 65.000.000 đồng), số tiền này anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị T1 đã nộp. Căn cứ vào các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N phải trả lại cho anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị T1 số tiền chi phí tố tụng đã nộp là 70.000.000 đồng.

[6]. Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì anh T2, chị N phải chịu 300.000 đồng.

[7]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 155, Điều 164, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 99, Điều 100, Điều 166 Luật đất đai năm 2013 và Điều 26, Điều Điều 27, Điều 136, Điều 137, Luật Đất đai năm 2024;
- Khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị T1 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N.

- Buộc anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N trả lại cho anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị T1 quyền sử dụng đất diện tích 22174m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ 39, địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 309347 ngày 20/10/2021 cho anh T, chị T1 (Kèm theo đó là Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 833/2024 ngày 12/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4 xác lập)

Và anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ bàn giao lại toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất gồm: Nhà ở riêng lẻ 60m² kết cấu móng đá chẻ, cột gạch và cột bê tông, tường xây gạch, tô trát xi măng, không có trần, xà gồ sắt, nền lát gạch ceramic, cửa đi sắt, cửa sổ kính; mái che 35,75m², kết cấu xà gồ, vì kèo sắt, mái tôn, nền xi măng; 01 giếng khoan sâu khoảng 45m; cây sầu riêng 1 số lượng 500 cây; cây sầu riêng 2 số lượng 100 cây; cây chôm chôm 35 cây; cây măng cụt 12 cây cho anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị T1.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N phải trả lại cho anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị T1 số tiền chi phí tố tụng đã nộp là 70.000.000 đồng.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Kim N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Anh Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0012776 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA huyện Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Bá Đại